

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第5回）

議事概要

日 時：平成31年3月27日（水）13:00～15:00

場 所：中央合同庁舎2号館共用会議室3B

出席者：委員名簿 参照

議 事：（1）住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用について
 （2）共同住宅の認定促進について
 （3）その他

議事概要：

○冒頭、住宅生産課長より挨拶を行った。

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

（1）住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用について

○事務局より、資料2を説明

＜委員からの主な意見等＞

- ・住宅性能評価機関が長期優良基準適合まで行う方がよいと思う。
- ・長期使用構造等についてのみ住宅性能評価で行う方が合理的だと思う。長期優良住宅の適合証、性能評価書をそれぞれ発行する必要がなくなるため、案2の場合、料金が安くなるだろう。
- ・共同住宅は住宅性能評価を多く取得しているため、制度が一体化していれば、長期の認定基準に対応できるようになると、長期の認定取得が一気に増えるようになるかもしれない。
- ・良い住宅を流通に乗せるという視点が重要。立地は流通上重要なファクターであり、住宅の性能に関することは評価機関に見てもらえば良いが、立地は行政庁が責任を持って対応した方が良いのではないか。
- ・一体化については、将来の制度の見直しも想定すれば、ハード面（長期使用構造等）だけでいいかもしれない。
- ・長期優良住宅制度を住宅性能表示制度に完全に一体化し、評価機関で評価できるというのが一番いいと思うが、項目の見直し（項目の増減）や、項目の評価をどうするのか、という議論もあると思う。
- ・できるだけ簡素化していくという方向性は良いが、長期優良住宅は単に住宅の性能だけの問題ではない。維持保全等をコントロールするための手立ては行政庁に残しておいてもらいたい。

(2) 共同住宅の認定促進について

○事務局より、資料3を説明

<委員からの主な意見等>

- ・ハードの基準だけでなくソフトの基準をぜひ考えてほしい。
- ・共同住宅での長期優良の取得には耐震性がネック。それ以外では劣化対策にコストがかかっている。
- ・共同住宅は維持保全段階で専有部分と共用部分で責任主体が違うため、分けて認定することが考えられる。
- ・共同住宅においては共用部分等の住棟で評価する部分が重要であり、棟単位で認定することも考えられるが、税制優遇との関係から戸単位の認定となっていることが悩ましい。性能評価書は戸単位で発行するので、長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体化の議論へも影響する。
- ・BELSは戸単位でも棟単位でも取得できるが、戸単位が圧倒的に使われている。どちらが良いのかについては事業者の意見を良く聞いて判断する必要がある。
- ・中古の共同住宅を長期優良として流通させるためには管理組合の協力を得て共用部分の調査をしないとイケないのだから、住棟で認定をとっておいて、後に住戸で認定をとろうと思えばとれるようにしておかないと、中古で全く動かない制度になってしまう。
- ・住宅性能表示制度ができて以降、長期優良住宅制度ができるまでの間に性能評価を取った優良なマンションが多くあるが、これらのマンションを長期優良住宅制度に取り込めないか。
- ・これまで分譲マンションを前提に議論してきたが、賃貸も忘れてはいけない。

(3) その他

○事務局より、資料4を説明